

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES*(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)***BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****QUÝ 3/2026**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0106784499,
E=NGUYENVANCONGTTAK4@GMAIL.CO
M

Reason: I am the author of this document

Location: your signing location here

Date: 2026.10.30 16:43:45+07'00'

Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 50



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Jun Sungbae	Thành viên
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2026)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2026)
	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2026)
Bà Lê Thảo Linh	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2026)

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Đinh Chí Hiếu	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật (bổ nhiệm ngày 22 tháng 10 năm 2026)
Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật (miễn nhiệm ngày 22 tháng 10 năm 2026)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 06 năm 2026)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đinh Chi Hiếu

**Tổng Giám đốc/Người đại diện theo
pháp luật**

Ngày 10 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
 Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
 ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Đơn vị: VND Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại)
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.898.448.655.113	7.935.375.651.812
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	196.884.304.963	692.595.383.511
1.	Tiền	111		196.884.304.963	692.595.383.511
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	3.554.648.085.445	4.283.449.998.324
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.554.648.085.445	4.283.449.998.324
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.824.276.983.261	2.429.399.307.112
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	276.318.578.145	269.848.629.688
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.944.881.047.002	22.821.644.304
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	2.610.038.967.716	2.144.217.510.435
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(6.961.609.602)	(7.488.477.315)
IV.	Hàng tồn kho	140	11	296.685.529.475	447.823.527.500
1.	Hàng tồn kho	141		296.685.529.475	447.823.527.500
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		25.953.751.969	82.107.435.365
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	2.765.764.478	14.908.515.739
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		22.874.030.404	66.786.245.625
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	313.957.087	412.674.001

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2026	01/01/2026 (trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.487.957.040.729	4.133.057.480.758
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	215		10.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		178.008.114.131	186.867.786.525
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	160.358.101.969	166.772.841.034
- Nguyên giá	222		254.197.211.740	254.197.211.740
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(93.839.109.771)	(87.424.370.706)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	17.650.012.162	20.094.945.491
- Nguyên giá	228		34.240.300.000	33.445.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.590.287.838)	(13.350.214.509)
III. Bất động sản đầu tư	240	15	617.971.518.552	787.746.192.379
- Nguyên giá	241		1.178.649.586.187	1.338.152.750.357
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(560.678.067.635)	(550.406.557.978)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		128.069.257.807	127.982.942.807
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	128.069.257.807	127.982.942.807
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	3.563.747.855.987	3.030.128.029.105
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262		2.947.492.611.183	1.297.812.456.502
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		617.700.000.000	390.000.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(1.444.755.196)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	1.342.315.572.603
VI. Tài sản dài hạn khác	270		150.294.252	332.529.942
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	150.294.252	332.529.942
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	280		13.386.405.695.842	12.068.433.132.570

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng

Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC

ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.558.772.548.162	5.960.682.638.386
I. Nợ ngắn hạn	310		4.156.355.220.722	3.644.069.785.521
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	96.733.343.355	72.100.898.382
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	5.088.447.852	5.489.577.036
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		34.734.375	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	146.102.011.104	162.434.673.411
5. Phải trả người lao động	315		5.537.727.591	15.768.013.067
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	212.090.409.217	364.908.520.193
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	21	4.963.501.600	5.091.368.397
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	883.295.532.164	873.128.260.045
9. Vay ngắn hạn	321	23	2.802.234.300.000	2.144.495.807.342
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	24	275.213.464	652.667.648
II. Nợ dài hạn	330		1.402.417.327.440	2.316.612.852.865
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	20	249.792.551.629	211.757.137.495
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	21	169.812.829.952	173.564.859.056
3. Phải trả dài hạn khác	338	22	136.120.000	136.120.000
4. Vay dài hạn	339	23	958.083.045.303	1.907.870.050.785
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		22.217.076.455	21.098.585.078
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	24	2.375.704.101	2.186.100.451
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	25	7.827.633.147.680	6.107.750.494.184
I. Vốn chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		(955.667.772.124)	(955.667.772.124)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.463.287.721.132	2.740.921.074.336
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ này/năm trước	420a		2.497.171.074.336	3.140.207.024.724
- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	420b		1.966.116.646.796	(399.285.950.388)
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		570.333.707.763	572.817.701.063
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		13.386.405.695.842	12.068.433.132.570

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Đinh Chí Hiếu
Tổng Giám đốc/Người đại diện
theo pháp luật
Ngày 30 tháng 09 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3/2026

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	9 tháng Năm 2026	9 tháng Năm 2025
						Đơn vị: VND	
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	7.609.616.992	221.526.004.320	578.313.107.254	546.567.973.466
2.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		7.609.616.992	221.526.004.320	578.313.107.254	546.567.973.466
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	8.421.481.661	61.037.914.983	215.298.512.710	302.980.228.505
4.	Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(811.864.669)	160.488.089.337	363.014.594.544	243.587.744.961
5.	Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		228.403.227.972	-	228.403.227.972	-
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	29	80.014.022.508	129.327.083.367	315.116.367.210	366.562.963.221
7.	Chi phí tài chính	23	30	97.139.705.079	146.612.088.130	309.786.264.868	425.251.099.587
	- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	24		81.975.931.848	133.755.278.782	266.634.065.322	386.216.626.246
8.	Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	27	6	1.993.657.507	(113.671.079.355)	1.649.680.154.681	(274.174.313.546)
9.	Chi phí bán hàng	25	31	863.469.498	17.759.834.004	4.008.982.458	35.644.094.684
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	49.679.039.708	34.488.294.737	138.465.884.774	103.374.587.023
11.	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+(22-23)+27-(25+26))	30		161.916.829.033	(22.716.123.522)	2.103.953.212.307	(228.293.386.658)
12.	Thu nhập khác	31		89.514.740	545.388.979	570.483.836	2.780.397.769
13.	Chi phí khác	32	32	8.195.311.754	8.500.260.973	19.643.793.744	22.856.392.193
14.	Lỗ khác (40=31-32)	40		(8.105.797.014)	(7.954.871.994)	(19.073.309.908)	(20.075.994.424)
15.	Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		153.811.032.019	(30.670.995.516)	2.084.879.902.399	(248.369.381.082)
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	40.643.644.983	25.522.654.520	120.128.757.526	47.803.962.094
17.	Hoàn nhập chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	33	(683.455.242)	-	1.118.491.377	-
18.	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		113.850.842.278	(56.193.650.036)	1.963.632.653.496	(296.173.343.176)
	Trong đó:						
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		110.861.746.195	(34.217.309.629)	1.966.116.646.796	(285.707.713.372)
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.989.096.083	(9.976.440.407)	(2.483.993.300)	(10.465.629.804)
19.	Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	34	296	(145)	5.243	(762)

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Đinh Chí Hiếu
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật
Ngày 20 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMESTầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 03-DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2026	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</i>	01	2.084.879.902.399	(248.369.381.082)
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	24.260.507.750	27.773.093.456
Các khoản dự phòng	03	730.036.949	(142.231.452)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.964.796.521.891)	(92.388.649.675)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu	06	266.634.065.322	386.216.626.246
3. <i>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	411.707.990.529	73.089.457.493
Thay đổi các khoản phải thu	09	(2.264.575.729.566)	(40.765.900.795)
Thay đổi hàng tồn kho	10	151.137.998.025	412.872.357.428
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.930.688.690)	(243.507.193.534)
Thay đổi chi phí chờ phân bổ	12	12.324.986.951	(42.150.062.038)
Tiền lãi vay, thu xếp vốn và cam kết rút vốn đã trả	14	(381.286.129.757)	(513.995.691.181)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(154.280.315.178)	(61.039.775.735)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	730.367.136.000	-
- Tiền thu nhận đặt cọc mua tài sản		41.217.136.000	-
- Tiền thu hoàn trả đặt cọc bán cổ phần		689.150.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.013.250.000.000)	-
- Tiền chi hoàn trả vốn hợp tác kinh doanh		(16.200.000.000)	-
- Chi đặt cọc mua cổ phần		(997.050.000.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(2.509.784.751.686)	(415.496.808.362)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.363.559.202)	(1.620.445.139)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	397.136.312.075	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.359.495.000.000)	(2.332.544.221.608)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.504.270.000.000	2.112.906.721.608
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(227.700.000.000)	(300.000.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	241.170.325.747	499.367.800.804
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	2.550.018.078.620	(21.890.144.335)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2026	Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.852.447.294.518	314.500.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.144.641.700.000)	(122.315.700.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(243.750.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(535.944.405.482)	192.184.300.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(495.711.078.548)	(245.202.652.697)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	692.595.383.511	487.993.933.922
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	196.884.304.963	242.791.281.225

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Dinh Chí Hiếu
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật
Ngày 10 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là thứ 17 được cấp ngày 22 tháng 05 năm 2026.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 120 người (ngày 01 tháng 01 năm 2026: 170 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản, cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH02-02, Tòa R2 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, TP Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	biểu quyết năm giữ	
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình)	Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,11%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC. Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại để phù hợp với cách trình bày của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC, cụ thể như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Trình bày lại	
	VND	VND	Số sau trình bày lại VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	7.749.005.180	4.275.700.993.144	4.283.449.998.324
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	1.342.315.572.603	1.342.315.572.603
Phải thu ngắn hạn khác	2.390.364.076.182	(246.146.565.747)	2.144.217.510.435
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.032.270.000.000	(4.032.270.000.000)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	1.339.600.000.000	(1.339.600.000.000)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	71.146.779.157	(70.814.249.215)	332.529.942
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.978.684.300.000	(70.814.249.215)	1.907.870.050.785
Chi phí phải trả ngắn hạn	440.784.992.063	(75.876.471.870)	364.908.520.193
Chi phí phải trả dài hạn	135.880.665.625	75.876.471.870	211.757.137.495

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 99”). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 cho kỳ hoạt động 9 tháng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43 như được trình bày tại Thuyết minh số 01. Việc áp dụng các thay đổi này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các thuyết minh hoặc các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30

tháng 09 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là hợp nhất kinh doanh trong đó các doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh tham gia hợp nhất chịu sự kiểm soát của cùng một bên hoặc một nhóm các bên cả trước và sau khi hợp nhất kinh doanh và sự kiểm soát đó là lâu dài. Một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần theo giá trị ghi sổ của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào chỉ tiêu “Quỹ khác của vốn chủ sở hữu”.

Tài sản thuần được điều chỉnh cho các khoản lợi nhuận chưa thực hiện (nếu có) tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần theo giá trị ghi sổ đã được hạch toán trước đây vào chỉ tiêu “Quỹ khác của vốn chủ sở hữu” sẽ được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể là quyền tham gia của Công ty vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách đó.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên kết. Tại ngày mua khoản đầu tư vào công ty liên kết, bất kỳ phần chênh lệch

nào giữa giá phí khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết sẽ được ghi nhận là lợi thế thương mại, được trình bày gộp vào giá trị của khoản đầu tư. Bất kỳ phần chênh lệch nào giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết lớn hơn giá phí khoản đầu tư, sau khi đã đánh giá lại, được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà khoản đầu tư được mua.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận, ngoại trừ trường hợp Công ty có (i) nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả; và (ii) cam kết gánh lỗ cho công ty công ty liên kết hoặc cho phép công ty liên kết không phải hoàn trả/bồi hoàn đối với khoản nợ mà Công ty đã thanh toán thay. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Khi các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch (theo chiều xuôi hoặc ngược) với một công ty liên kết với Công ty, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được điều chỉnh theo quy định kế toán hiện hành.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị và không bị hạn chế sử dụng.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các dự án sau:

STT Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
3. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
4. Dự án nhà ở thấp tầng ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
5. Dự án nhà cao tầng để bán ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
6. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự thể hiện chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung (bao gồm cả các khoản chi phí đã có trong dự

toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng) được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa.

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính.

Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài của nhà biệt thự tại ô số 23 lô D3A.3, Khu đấu giá 18,6 ha, Phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính từ 3 đến 5 năm.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Nhà cửa, vật kiến trúc cho thuê bao gồm các công trình chi tiết như sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
6.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư

tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	4 - 5

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái có khả năng hoạt động.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí bảo hiểm trách nhiệm và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm.

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản Người mua trả tiền trước trong phần nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông, cổ đông không kiểm soát. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty và các Công ty con không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

Phải trả vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

BCC là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của

BCC hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC của Công ty được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế ("LNST"). BCC chia LNST quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ.

Công ty là bên kế toán cho BCC

Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty; ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Công ty ghi nhận ghi chi phí tài chính cho khoản lợi LNST chia cho các bên tham gia BCC.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ, có khả năng Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa phản ánh chi phí ước tính cho nghĩa vụ bảo hành sản phẩm, hàng hóa được xác định là tiêu thụ trong kỳ và dựa trên ước tính của Ban Tổng Giám đốc về khoản chi phí cần thiết để thực hiện nghĩa vụ bảo hành của Công ty.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê tài sản và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành thành công. Chi phí phát hành được phân bổ cho cả trái phiếu phát hành thành công và không thành công theo số lượng trái phiếu. Chi phí phát hành phân bổ cho trái phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay, lãi trái phiếu và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay, khoản trái phiếu của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm chi phí phát hành thư tín dụng; chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn; lãi trái phiếu; chi phí phát hành trái phiếu nếu có phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản đó đang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính

hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, cho vay và đầu tư

Lãi tiền gửi và lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác.

Chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản là các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động tư vấn, quản lý chung cho hoạt động kinh doanh bất động sản trong kỳ, được ghi nhận trên cơ sở doanh thu bán bất động sản phát sinh trong kỳ và giá phí tư vấn theo thỏa thuận hợp đồng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại

phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty và các công ty con bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình có các khoản lỗ tính thuế có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập tính thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Các công ty này chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	317.565.911	262.369.707
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	196.566.739.052	692.333.013.804
	196.884.304.963	692.595.383.511
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	-	51.587.778.165

(i) Chi tiết số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	138.170.878.099	51.587.778.165
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	30.922.997.916	32.452.869.479
Ngân hàng TMCP An Bình	19.698.132.532	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.803.774.878	259.282.937.699
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	501.944.133	315.629.114.310
Các ngân hàng khác	5.469.011.494	33.380.314.151
	196.566.739.052	692.333.013.804

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
a1. Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	8.145.198.055	7.852.937.517
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	8.145.198.055	7.852.937.517
(i)		
a2. Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	3.546.502.887.390	4.275.597.060.807
Công ty Cổ phần BĐS Fulland (ii)	926.053.847.942	1.333.244.301.367
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iii)	1.207.340.126.023	2.375.836.082.191
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (iv)	849.986.079.999	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (v)	167.918.696.441	552.173.389.589
Công ty Cổ phần Đầu tư Bền vững và Phát triển PCI	358.973.819.178	-
(vi)		
Đối tượng khác	36.230.317.807	14.343.287.660
	3.554.648.085.445	4.283.449.998.324
Trong đó:		
Đầu tư tài chính ngắn hạn vào các bên liên quan	1.943.958.624.382	1.885.417.690.956
(Chi tiết Thuyết minh số 36)		

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
b1. Phải thu về cho vay dài hạn (*)	-	1.342.315.572.603
Công ty Cổ phần KS Group	-	242.315.572.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	-	1.100.000.000.000
	-	1.342.315.572.603
Trong đó:		
Đầu tư tài chính dài hạn vào các bên liên quan (Chi	-	242.315.572.603
tiết Thuyết minh số 36)		

- (i) Phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95%-5,40%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,95%/năm).

- (ii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland theo hợp đồng số 0103/2025/HĐVV/XD-FULLAND ngày 01 tháng 3 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. Tại ngày 25 tháng 02 năm 2026, khoản vay được gia hạn đến ngày 01 tháng 3 năm 2027. Lãi suất cho vay trong hạn là 12,5%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La ("Xuân La") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland theo hợp đồng số 3112/2025/HĐV/XL-FULLAND ngày 31 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 300.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương ("Sao Ánh Dương") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland theo hợp đồng số 30122025/HDCV/SAD-FL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 500.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

(iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Xuân Đình với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND, khoản vay được chia làm 3 nhóm, mỗi nhóm có hạn mức gốc cho vay lần lượt là 1.000.000.000.000 VND, 1.100.000.000.000 VND và 1.200.000.000.000 VND với thời hạn lần lượt là 29 tháng 3 năm 2026, 07 tháng 4 năm 2027 và 23 tháng 4 năm 2026. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Theo các Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT, thời hạn của khoản vay nhóm 1 được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026, còn đối với nhóm 2 là ngày 07 tháng 4 năm 2027. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi được 2.200.000.000.000 VND tương ứng với khoản gốc cho vay nhóm 1 và nhóm 3. Số dư gốc cho vay nhóm 2 còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 1.100.000.000.000 VND.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Xuân Đình phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

(iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Xuân La cho Công ty Cổ phần Sunshine Rental (trước đây là Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh BĐS S-Homes) theo hợp đồng số 0901/2026/HĐV/XL_S-HOMES ngày 09 tháng 01 năm 2026 với số tiền gốc vay tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

(v) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của:

- Xuân La với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/HĐVV/XL-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 400.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- Long Biên với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/LB-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 201.920.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

(vi) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Long Biên với Công ty Cổ phần Đầu tư Bền vững và Phát triển PCI theo hợp đồng số 0808/2026/LB-PCI ngày 08 tháng 08 năm 2026 với số tiền gốc vay tối đa là 352.200.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 13%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

b2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i) (*)	1.176.471.000.000	1.178.904.598.712	1.176.471.000.000	1.177.506.790.790
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (*)	450.000.000.000	1.768.588.012.471	450.000.000.000	120.305.665.712
	1.626.471.000.000	2.947.492.611.183	1.626.471.000.000	1.297.812.456.502

- (i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV số Viki như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

Biến động khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	9 tháng 2026	9 tháng 2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	1.297.812.456.502	443.137.443.614
Phản lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	1.649.680.154.681	(274.174.313.546)
Tăng do nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.098.999.000.000
Tăng do chuyển từ đầu tư khác thành công ty liên kết	-	77.472.000.000
Số dư cuối kỳ	2.947.492.611.183	1.345.434.130.068

b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	390.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Hòa Xuân	227.700.000.000	-
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(1.444.755.196)	-
	616.255.244.804	390.000.000.000

- (*) Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN/HN

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	267.054.318.357	262.677.543.504
- Dự án Sunshine Green Iconic	129.043.053.431	100.058.812.513
- Dự án Sunshine City	36.484.689.052	69.296.918.273
- Dự án Sunshine Garden	42.972.038.558	44.542.780.617
- Dự án Sunshine Center	42.396.851.271	42.396.851.271
- Dự án Sunshine Capital	11.725.933.393	1.835.378.151
- Dự án Sunshine Palace	4.431.752.652	4.546.802.679
Khác	9.264.259.788	7.171.086.184
	276.318.578.145	269.848.629.688
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	7.054.072.454	7.309.489.655

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH Phát triển THT (*)	1.922.906.566.855	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	(3.250.000.000)
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	-
Các đối tượng khác	15.895.083.599	(3.060.858.590)
	1.944.881.047.002	(6.310.858.590)

Trong đó:

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.383.482.960	-
--	---------------	---

(*): Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty TNHH Phát triển THT theo Hợp đồng đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng một phần Dự án số 08/2026/THT-XUANLA/DA-K1HH2 ngày 31 tháng 07 năm 2026.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND Giá trị ghi sổ	VND Giá trị dự phòng	VND Giá trị ghi sổ	VND Giá trị dự phòng
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (i)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	2.576.000.000.000	-	2.027.000.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	83.439.025.190	-
Phải thu khác	4.038.967.716	(650.751.012)	3.778.485.245	(650.751.012)
	2.610.038.967.716	(650.751.012)	2.144.217.510.435	(650.751.012)

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	304.800.000.000	-	83.446.948.068	-
--	------------------------	----------	-----------------------	----------

(i): Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp thương mại thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.

(ii): Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - các công ty con của Công ty để nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

STT	Đối tượng đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Sunshine Grand Capital	Xã Ô Diên, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024 và các Phụ lục - đảo hạn ngày 01 tháng 9 năm 2027
		Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Noble Empire Ciputra	Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	25/12/2024/HDDC/XĐ-SVN ngày 25 tháng 12 năm 2024 và Phụ lục 01 ngày 17 tháng 11 năm 2025 - đảo hạn ngày 25 tháng 12 năm 2026
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty Cổ phần phát triển đầu tư - xây dựng Bách Giang - DCI	Công ty Cổ phần Sunshine Dream House	Sunshine Rivernia Grand Marina	Thị trấn Đại Phước, Đồng Nai (khu Bắc)	8.000.000	4,44%	800.000.000.000	692.250.000.000	17/06/2026/HĐĐC/LB-DCI ngày 17/06/2026 – đảo hạn ngày 17 tháng 6 năm 2027
		Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty Cổ phần Noble Hub Finance	Sunshine Rivernia Grand Marina	Thị trấn Đại Phước, Đồng Nai (khu Bắc)	50.000.000	3,31%	500.000.000.000	304.800.000.000	24/09/2026/HĐĐC/LB-FULLAND ngày 24/09/2026 – đảo hạn ngày 24 tháng 9 năm 2027
3	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Beta Land	Sunshine Rivernia Finance & Tech Hub	Thị trấn Đại Phước, Đồng Nai (khu Nam)	2.500.000	0,91%	250.000.000.000	241.100.000.000	27/08/2026/HĐĐC/SAD-ECO ngày 27/08/2026 – đảo hạn ngày 27 tháng 8 năm 2027
3.914.400.000.000 2.576.000.000.000										

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	-	-	214.641.236	157.273.323
Đối tượng khác	2.711.609.602	-	3.181.109.402	-
	6.961.609.602	-	7.645.750.638	157.273.323

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	296.005.593.213	-	447.143.591.238	-
Hàng hóa	679.936.262	-	679.936.262	-
	296.685.529.475	-	447.823.527.500	-

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Dự án Sunshine Green Iconic	28.854.838.123	110.329.119.440
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	-	72.396.238.711
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	132.264.935.559	132.264.935.559
Dự án Sunshine Center (i)	90.873.487.751	90.873.487.751
Dự án Sunshine Garden (i)	39.469.287.592	38.757.054.823
Dự án Sunshine City	2.522.754.954	2.522.754.954
Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường Nguyễn Ái Quốc- TP Đồng Nai	2.020.289.234	-
	296.005.593.213	447.143.591.238

- (i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center và Sunshine Garden được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki).

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm trách nhiệm	2.659.090.908	14.625.000.000
Chi phí khác	106.673.570	283.515.739
	<u>2.765.764.478</u>	<u>14.908.515.739</u>
b. Dài hạn		
Các chi phí chờ phân bổ khác	150.294.252	332.529.942
	<u>150.294.252</u>	<u>332.529.942</u>

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2026	160.914.643.484	92.486.205.090	796.363.166	254.197.211.740
Tại ngày 30/09/2026	160.914.643.484	92.486.205.090	796.363.166	254.197.211.740
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2026	5.912.230.724	80.915.932.667	596.207.315	87.424.370.706
Trích khấu hao trong kỳ	3.448.170.930	2.916.967.245	49.600.890	6.414.739.065
Tại ngày 30/09/2026	9.360.401.654	83.832.899.912	645.808.205	93.839.109.771
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2026	155.002.412.760	11.570.272.423	200.155.851	166.772.841.034
Tại ngày 30/09/2026	151.554.241.830	8.653.305.178	150.554.961	160.358.101.969

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 6.841.273.109 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng MTV số Vikki).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, 6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu thương mại, nhà trẻ thuộc dự án Sunshine City đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
Mua trong kỳ	-	795.140.000	795.140.000
Tại ngày 30/09/2026	7.698.160.000	26.542.140.000	34.240.300.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	-	13.350.214.509	13.350.214.509
Trích khấu hao trong kỳ	-	3.240.073.329	3.240.073.329
Tại ngày 30/09/2026	-	16.590.287.838	16.590.287.838
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	7.698.160.000	12.396.785.491	20.094.945.491
Tại ngày 30/09/2026	7.698.160.000	9.951.852.162	17.650.012.162

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	1.336.319.264.902	1.833.485.455	1.338.152.750.357
Tăng trong kỳ	7.885.363.217	-	7.885.363.217
Thanh lý	(167.388.527.387)	-	(167.388.527.387)
Tại ngày 30/09/2026	1.176.816.100.732	1.833.485.455	1.178.649.586.187
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	548.590.232.458	1.816.325.520	550.406.557.978
Trích khấu hao trong kỳ	14.588.535.421	17.159.935	14.605.695.356
Thanh lý	(4.334.185.699)	-	(4.334.185.699)
Tại ngày 30/09/2026	558.844.582.180	1.833.485.455	560.678.067.635
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	787.729.032.444	17.159.935	787.746.192.379
Tại ngày 30/09/2026	617.971.518.552	-	617.971.518.552

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki):

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.399.459.183 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND);
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 645.065.348.997 VND và 181.512.550.235 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 648.211.306.744 VND và 183.310.875.265 VND).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, 5 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu thương mại thuộc dự án Sunshine City đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 486.918.239.053 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 490.957.086.538 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Chi tiết bất động sản đầu tư theo dự án như sau:

Đơn vị: VND

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội	235.227.454.787	38.167.141.463	197.060.313.324	235.227.454.787	33.126.553.151	202.100.901.636
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	565.895.753.233	384.383.202.998	181.512.550.235	564.684.431.677	381.373.556.412	183.310.875.265
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	16.588.236.554	49.499.810.128	66.088.046.682	15.500.167.265	50.587.879.417
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	55.901.282.302	36.501.823.119	19.399.459.183	55.901.282.302	35.982.194.747	19.919.087.555
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	176.367.453.419	5.868.067.737	170.499.385.682	337.081.939.145	5.254.490.639	331.827.448.506
	1.178.649.586.187	560.678.067.635	617.971.518.552	1.338.152.750.357	550.406.557.978	787.746.192.379

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Center (i)	128.069.257.807	127.982.942.807
	<u>128.069.257.807</u>	<u>127.982.942.807</u>
(i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và 01 tháng 01 năm 2026, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.		

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine	20.892.526.225	-
Công ty Cổ phần Dseatech Group	12.987.190.469	12.987.190.469
Công ty Cổ phần S-Decoro	12.751.359.170	12.751.359.170
Các đối tượng khác	50.102.267.491	46.362.348.743
	<u>96.733.343.355</u>	<u>72.100.898.382</u>
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	<u>39.772.994.955</u>	<u>26.455.096.203</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Garden	4.725.098.640	5.177.131.339
Khác	363.349.212	312.445.697
	<u>5.088.447.852</u>	<u>5.489.577.036</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải thu/phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	199.615.476	111.341.931	-	88.273.545
Thuế thu nhập cá nhân	5.825.678	5.512.603	7.032.578	7.345.653
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
Các loại thuế khác	-	117.284.737	128.389.779	11.105.042
	412.674.001	234.139.271	135.422.357	313.957.087
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.750.246.838	38.078.716.495	20.563.879.716	21.265.083.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	154.280.315.178	120.128.757.526	154.280.315.178	120.128.757.526
Thuế thu nhập cá nhân	4.082.465.154	7.649.273.627	9.470.521.964	2.261.216.817
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	321.646.241	3.591.902.693	1.466.595.790	2.446.953.144
Các loại thuế khác	-	2.513.889.921	2.513.889.921	-
	162.434.673.411	171.962.540.262	188.295.202.569	146.102.011.104

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	53.274.090.014	58.788.910.282
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	76.061.096.129	226.350.033.906
Trích trước chi phí lãi hợp tác đầu tư	24.297.238.353	28.378.150.682
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	7.540.275.153
Trích trước hoa hồng phải trả	14.865.894.564	14.865.894.564
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	1.334.964.833	1.609.798.735
Tiền thuê đất phải trả	2.843.311.796	3.597.986.999
Chi phí phải trả khác	31.873.538.375	23.777.469.872
	212.090.409.217	364.908.520.193
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	249.792.551.629	211.757.137.495
	249.792.551.629	211.757.137.495
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	323.757.991	2.285.483.089

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.523	4.624.553.492
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	338.948.077	466.814.905
	4.963.501.600	5.091.368.397
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	169.061.039.192	172.567.992.270
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	751.790.760	996.866.786
	169.812.829.952	173.564.859.056

- (i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1111/HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty ("Bên A") và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A đã đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng, quyền khai thác kinh doanh và quyền hưởng lợi từ việc sử dụng/khai thác kinh doanh đối với khối Duplex khách sạn thuộc Dự án Sunshine Palace.

Thời điểm chuyển giao Quyền khai thác từ Bên A sang Bên B bắt đầu từ thời điểm Bên A bàn giao diện tích khai thác cho Bên B đến hết ngày 19 tháng 8 năm 2063.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	322.447.328.278	318.947.861.944
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (ii)	134.246.435.971	143.157.396.582
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm (iii)	372.300.000.000	388.500.000.000
Nhận đặt cọc mua bất động sản	41.618.320.246	-
Khác	12.683.447.669	22.523.001.519
	883.295.532.164	873.128.260.045
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	136.120.000	136.120.000
	136.120.000	136.120.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	7.540.000	7.540.000

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.

Kinh phí bảo trì của Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập. Ban Quản trị tòa nhà của Dự án Sunshine City đã được thành lập theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 và đang trong quá trình làm việc với Xuân Đình để quyết toán số tiền cần bàn giao.

(ii) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.

(iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 3 năm 2025. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 25 tháng 10 năm 2026. Theo Hợp đồng và Phụ lục, lợi nhuận hợp tác được phân chia từ lợi nhuận sau thuế theo mức 85% của tỷ lệ tương ứng giữa giá trị vốn góp của từng bên và tổng chi phí thực hiện dự án tại từng thời điểm; định kỳ hàng năm, các bên tạm tính lợi ích phân chia cho Đại Phát theo tỷ lệ 13%/năm và được căn trừ vào phần lợi nhuận Đại Phát được hưởng khi tất toán hợp đồng. Việc phân chia lợi nhuận được thực hiện tối đa 60 ngày kể từ ngày hợp đồng hết hiệu lực; trường hợp lợi nhuận được phân chia thấp hơn số lợi ích đã tạm tính, Đại Phát có trách nhiệm hoàn trả phần chênh lệch cho Long Biên.

23. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2026	Trong kỳ	Tại ngày 30/09/2026
	VND		VND
	Giá trị/	Tăng	Giảm
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	17.550.000.000	1.823.550.000.000	17.550.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tân Lộc An (i)	-	377.550.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn (ii)	-	1.040.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát (iii)	-	404.000.000.000	-
Vay khác	17.550.000.000	2.000.000.000	17.550.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	2.126.945.807.342	978.830.192.658	2.127.091.700.000
<i>(như được trình bày tại mục b)</i>			
Trái phiếu đến hạn thanh toán	2.126.945.807.342	978.830.192.658	2.127.091.700.000
	2.144.495.807.342	2.802.380.192.658	2.144.641.700.000
Trong đó:			
Vay ngắn hạn bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	17.550.000.000		2.000.000.000

- (i) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La với Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tân Lộc An theo Hợp đồng vay tiền số 2409/2026/HĐVV/TLA-XLA ngày 24 tháng 9 năm 2026 với tổng số tiền là 377.550.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Lãi suất vay là 12%/năm.
- (ii) Số dư cuối kỳ phản ánh các khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay; lãi suất vay là 10%/năm : của Công ty theo Hợp đồng vay tiền số 0807/2026/HĐV/DV-SSH ngày 8 tháng 7 năm 2026 với tổng số tiền là 240.000.000.000 VND và của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La theo Hợp đồng vay tiền số 2808/2026/HĐV/DV-XL ngày 28 tháng 8 năm 2026 với tổng số tiền là 800.000.000.000 VND.
- (iii) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La với Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát theo Hợp đồng vay tiền số 2409/2026/HĐVV/TP-XL ngày 24 tháng 9 năm 2026 với tổng số tiền là 404.000.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Lãi suất vay là 12%/năm.

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2026			Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	929.185.750.785	28.897.294.518	-	958.083.045.303
Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki (i)	929.185.750.785	28.897.294.518	-	958.083.045.303
- Gốc vay	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
- Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	(70.814.249.215)	28.897.294.518	-	(41.916.954.697)
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.105.630.107.342	145.892.658	2.127.091.700.000	978.684.300.000
	4.034.815.858.127	29.043.187.176	2.127.091.700.000	1.936.767.345.303
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	2.126.945.807.342			978.684.300.000
- Số phải trả sau 12 tháng	1.907.870.050.785			958.083.045.303

(i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (“Xuân Đình”) - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn thanh toán lãi vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:

- Toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình giá trị 1.176.471.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND;
- Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đình trị giá 1.000.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;

- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;
- Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.

Theo thông báo số 28/2026/058/HDBPDP/TBBN ngày 27 tháng 02 năm 2026, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") đã gửi thông báo về việc khoản nợ vay tới từ Hợp đồng tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Xuân Đình đã được bán cho Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki, là ngân hàng do HDBank sở hữu 100% vốn điều lệ. Theo đó, HDBank chuyển giao các quyền và nghĩa vụ kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2025 theo Hợp đồng tín dụng cho Bên mua nợ, Bên mua nợ trở thành chủ nợ mới và Xuân Đình tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán/trả nợ cho Bên mua nợ đối với Khoản nợ được mua bán. Các quyền và nghĩa vụ của HDBank đối với biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng bảo đảm đối với Khoản nợ được mua bán cũng được chuyển giao theo. Bên mua nợ trở thành bên nhận bảo đảm, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng bảo đảm, bao gồm và không giới hạn được tiếp tục nhận tài sản bảo đảm và được quyền xử lý tài sản bảo đảm của Khoản nợ được mua bán theo quy định.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, sổ dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - công ty con của Công ty phát Hành. Đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình. Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đình sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Xuân Đình chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong năm 2025, Xuân Đình đã đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng với tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn là 978.684.300.000 VND.

Trong 9 tháng đầu năm 2026, Công ty đã thanh toán toàn bộ gói 1 (XDCCH2124001) với tổng giá trị 927.091.700.000 VND và gói 3 (XDCCH2126003) với tổng giá trị 1.200.000.000.000 VND cho trái chủ.

Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bao gồm:

- (*) Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 06);
- (**) Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;
- (***) Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh, phát triển Dự án Noble Crystal Riverside (tên trước đây: Sunshine Diamond River) - Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận (Không bao gồm giá trị phát sinh từ khối nhà có tên gọi B, C) tại phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam với Chủ đầu tư hiện tại của Dự án là Big Gain.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
			VND			VND
Gói 1 (XDCCH2124001)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-			927.091.700.000	9,17%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026
Chi phí phát hành trái phiếu	-			-		
				927.091.700.000		
Gói 2 (XDCCH2125002)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	978.684.300.000	10,4%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027	978.684.300.000	9,17%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027
Chi phí phát hành trái phiếu	-			-		
	978.684.300.000			978.684.300.000		
Gói 3 (XDCCH2126003)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-			1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026
Chi phí phát hành trái phiếu	-			(145.892.658)		
				1.199.854.107.342		
Tổng cộng	978.684.300.000			3.105.630.107.342		

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng một năm	978.684.300.000	2.126.945.807.342
Trong năm thứ hai	958.083.045.303	1.907.870.050.785
	1.936.767.345.303	4.034.815.858.127
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	978.684.300.000	2.126.945.807.342
Số phải trả sau 12 tháng	958.083.045.303	1.907.870.050.785

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các dự án bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại các dự án Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Palace, Sunshine Garden và Sunshine Green Iconic trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Số dư đầu kỳ	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	3.140.207.024.724	585.335.630.505	6.519.554.374.014
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(285.707.713.372)	(10.465.629.804)	(296.173.343.176)
Số dư cuối kỳ	<u>3.750.000.000.000</u>	<u>(320.509.091)</u>	<u>(955.667.772.124)</u>	<u>2.854.499.311.352</u>	<u>574.870.000.701</u>	<u>6.223.381.030.838</u>
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Số dư đầu kỳ	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	2.740.921.074.336	572.817.701.063	6.107.750.494.184
Lợi nhuận/(Lỗ) trong kỳ	-	-	-	1.966.116.646.796	(2.483.993.300)	1.963.632.653.496
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	(243.750.000.000)	-	(243.750.000.000)
Số dư cuối kỳ	<u>3.750.000.000.000</u>	<u>(320.509.091)</u>	<u>(955.667.772.124)</u>	<u>4.463.287.721.132</u>	<u>570.333.707.763</u>	<u>7.827.633.147.680</u>

- (i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị thuần của các công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/SSH/NQ-ĐHĐCD ngày 16 tháng 5 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty mẹ đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 với số tiền là 243.750.000.000 VND. Ngày đăng ký cuối cùng là 26 tháng 6 năm 2026 và Công ty đã thực hiện thanh toán vào ngày 10 tháng 7 năm 2026.

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 ngày 22 tháng 05 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND	%	VND	%
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine	3.748.670.700.000	99,96	3.748.670.700.000	99,96
Cổ đông khác	1.329.300.000	0,04	1.329.300.000	0,04
	3.750.000.000.000	100	3.750.000.000.000	100

Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 16 tháng 4 năm 2026 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp, Công ty có một cổ đông lớn sở hữu 99,96% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Theo đó, Công ty không đáp ứng điều kiện có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn nắm giữ và do đó không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15. Căn cứ Công văn số 4784/UBCK-GSĐC ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng trong vòng một năm kể từ ngày 16 tháng 4 năm 2026.

26. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	209.594.372.592
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	438.578.440	2.462.448.516
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	6.238.670.933	4.898.686.240
Doanh thu khác	932.367.619	4.570.496.972
	7.609.616.992	221.526.004.320
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	2.745.745.301	6.505.896.612

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	50.771.573.842
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	497.287.853	2.932.678.259
Giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư	4.981.365.019	5.773.153.966
Trích lập dự phòng	151.945.645	9.463.529
Giá vốn khác	2.790.883.144	1.551.045.387
	8.421.481.661	61.037.914.983

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	80.014.022.508	129.327.083.367
	80.014.022.508	129.327.083.367
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	47.186.648.496	30.630.189.041

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng	72.237.649.447	104.509.566.183
Chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn	9.738.282.401	29.245.712.599
Chi phí hợp tác đầu tư	12.199.200.000	12.730.027.397
Trích lập dự phòng khoản đầu tư vào đơn vị khác	1.444.755.203	-
Chi phí tài chính khác	1.519.818.028	126.781.951
	97.139.705.079	146.612.088.130
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	533.694.767	1.973.983.767

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	-	12.828.983.605
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	3.323.524.901
Chi phí quảng cáo, quà tặng	-	710.000.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	863.469.498	897.325.498
	863.469.498	17.759.834.004
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	19.288.518.080	26.427.330.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.945.320.028	4.491.485.963
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.982.055.099	2.337.952.302
Các chi phí khác	2.463.146.501	1.231.525.575
	49.679.039.708	34.488.294.737

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	1.569.296.961	5.582.644.053
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	2.591.625.363	2.917.616.920
Chi phí lãi phạt chậm thanh toán	3.971.528.554	-
Các khoản khác	62.860.876	-
	8.195.311.754	8.500.260.973

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	43.338.451.741	25.522.654.520
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	43.338.451.741	25.522.654.520

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Hoàn nhập chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	683.455.242	-
Tổng hoàn nhập chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	683.455.242	-

34. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	110.861.746.195	(54.217.209.629)
Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	110.861.746.195	(54.217.209.629)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	375.000.000	375.000.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	296	(145)

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty mẹ và các công ty con đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho dự án nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là khoảng 132,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 139,7 tỷ VND).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 8, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026 là 1.338,4 tỷ VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 1.026,6 tỷ VND).

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 Công ty Cổ phần Sunshine Rental (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes)
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
 Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
 Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
 Công ty Cổ phần S-Decoro
 Ngân hàng TMCP Kiên Long

Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech

Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland
 Công ty cổ phần Sunshine - Design
 Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

Công ty cổ phần KS Group
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet
 Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ
 Công Ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX
 Công ty Cổ phần Đầu tư DIA

Công ty TNHH Dynamic Innovation

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip

Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương
 Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thái Minh Land

Công ty Cổ phần Đầu tư Bền vững và Phát triển PCI Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên kết trực tiếp/Công ty trong cùng Tập đoàn

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Không là bên liên quan từ ngày 12 tháng 06 năm 2026)
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
 Cá nhân liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.745.745.301	6.505.896.612
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	3.981.986.535
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	Không còn là bên liên quan	389.798.181
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	1.282.227.273	1.603.595.452
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	194.444.444
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	336.072.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.182.896.165	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Doanh thu cho thuê xe ô tô	34.677.419	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Doanh thu cho thuê bất động sản	39.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu cho thuê xe ô tô	12.500.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		22.459.420.686	5.558.548.191
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản	18.993.205.659	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	2.923.704.627	4.359.740.691
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ, thuê xe	105.000.000	283.795.200
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	-	501.612.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí truyền thông quảng cáo	137.510.400	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	60.000.000	173.400.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động Sản Real Tech	Chi phí thuê xe	240.000.000	240.000.000
Đặt cọc mua Cổ phần		304.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Đặt cọc mua Cổ phần	304.800.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2026	Quý 3/2025
		VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		47.186.648.496	30.630.189.041
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	-	2.077.117.808
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	3.387.574.798	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay	25.475.094.521	28.553.071.233
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay	2.794.322.191	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Lãi cho vay	8.755.837.808	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bền vững và Phát triển PCI	Lãi cho vay	6.773.819.178	-
Chi phí tài chính		533.694.767	1.973.983.767
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan đến trái phiếu đã phát hành	493.366.000	1.565.655.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	-	408.328.767
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Chi phí lãi vay	40.328.767	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
		VND	VND
Tiền và tương đương tiền		-	51.587.778.165
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền	Không còn là bên liên quan	51.587.778.165
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.943.958.624.382	1.885.417.690.956
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	926.053.847.942	1.333.244.301.367
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	167.918.696.441	552.173.389.589
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Phải thu về cho vay ngắn hạn	849.986.079.999	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	242.315.572.603
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay dài hạn	-	242.315.572.603

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		7.054.072.454	7.309.489.655
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	2.657.010.000	1.068.480.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu từ dịch vụ cho thuê xe ô tô	13.500.000	-
Công Ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Phải thu từ dịch vụ cho thuê xe ô tô	217.741.936	18.290.323
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	292.378.106	1.088.738.535
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.140.000.000	4.573.974.154
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Phải thu từ cho thuê bất động sản	1.974.742.412	560.006.643
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ dịch vụ cho thuê xe ô tô	630.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thái Minh Land	Phải thu từ cho thuê bất động sản	128.700.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.383.482.960	3.383.482.960
Công ty cổ phần Công Nghệ Nanochip	Trả trước chi phí cung cấp thiết bị dự án	3.383.482.960	3.383.482.960
Phải thu ngắn hạn khác		304.800.000.000	83.446.948.068
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ chi hộ	-	7.922.878
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	83.439.025.190
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	304.800.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		39.772.994.955	26.455.096.203
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản	20.892.526.225	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	28.421.280	1.319.762.989
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	25.955.759	5.445.955.759
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành	4.417.425.289	131.626.080
Công ty TNHH KDTMDV Sunshine Mart	Phải trả chi phí voucher, suất ăn	-	393.546.239
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí thuê xe	163.080.000	97.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn BĐS Real Tech	Chi phí thuê xe	777.600.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	568.116.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo, truyền thông	148.511.232	-
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn thiết kế	-	6.315.645.966
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	12.751.359.170	12.751.359.170



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		323.757.991	2.285.483.089
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Lãi đi vay	133.767.124	103.647.945
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	441.299.538
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	109.333.333
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	-	85.742.566
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn lịch	-	58.534.780
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Lãi đi vay	80.657.534	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	190.924.927
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi đi vay	-	1.296.000.000
Phải trả ngắn hạn khác		7.540.000	7.540.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000
Vay ngắn hạn		2.000.000.000	17.550.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Vay ngắn hạn	-	17.550.000.000

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.



Đoàn Đức Thái
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Đinh Chí Hiếu

Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 09 năm 2026